

# 臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壩簡字第994號

原告 大溪不動產經紀有限公司

法定代理人 簡嘉禾

訴訟代理人 陳玟霖

被告 廖坤城

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，本院於108年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣拾陸萬貳仟元，及自民國一百零八年九月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

## 事實及理由

### 壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

### 貳、實體方面：

#### 一、原告起訴主張：

被告於民國107年11月19日與原告就桃園市○○區○○0巷0號6樓（下稱系爭不動產）簽訂「不動產專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），並約定委託銷售期間至108年12月31日止，期間經原告積極媒合買方，買方於108年8月5日出價達被告授權成交之金額，被告並於108年8月6日在買賣議價委託書（下稱委託書）上同意買方邀約承購之金額出售且簽名確認，原告多次聯繫被告盡速與買方確認簽約日期未果，惟調閱建物登記第二類謄本後，始發現被告於委託期間內將系爭不動產於108年8月1日以買賣之原因移轉予第三人。依系爭契約第10條違約責任之約定，如有「買方書面承購價格已達委託人之最低委託銷售價格，而委託人卻拒絕簽署確認者；或委託人簽署確認後卻不履行簽訂買賣契約

書之義務者」，視為委託人已完成仲介之義務，委託人除應支付委託銷售價格百分之四之服務報酬外，並應支付委託銷售價格百分之二之違約金，本件系爭不動產最低承購價格為新臺幣（下同）270 萬，原告應依約支付服務報酬及違約金共計 162,000 元，爰依系爭契約第 10 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告 162,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告受合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張與被告簽立系爭契約，而被告於 108 年 8 月 6 日簽立委託書後未履行契約，原告經調閱建物登記第二類謄本後始發現系爭不動產以買賣之原因移轉予第三人等事實，業據原告提出之系爭契約、委託書、系爭不動產第二類謄本等件影本在卷可佐（見本院卷第 5 頁至第 11 頁），另經本院職權調閱系爭不動產之土地及建物登記公務用謄本、桃園市地籍異動索引核閱無訛（見本院卷第 18 頁至第 23 頁），而被告已於相當期日受合法通知，而未於言詞辯論期日到庭，亦未提出其他書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第 436 條第 2 項準用同法第 280 條第 3 項、第 1 項之規定，視同自認，自堪認原告之主張為真實。

（二）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第 565 條、第 567 條第 1 項前段、第 528 條分別定有明文。次按民法第 529 條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介；他方給付報酬之契約而言（民法第

565 條)。是居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者（一）居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。（二）居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。（三）所支出之費用非經約定，不得請求償還（民法第568條），從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用（最高法院79年度臺上字第579號判決意旨參照）。經查，兩造間簽訂之系爭契約中記載：委託人暨不動產所有權人委託受託人即原告銷售下列不動產（即系爭不動產），本委託銷售價格為398萬；委託銷售期間自107年11月19日起至108年12月31日止，委託銷售期間，委託人得隨時以書面終止．．．．（見本院卷第5頁）；另被告亦於108年3月18日簽訂不動產銷售契約變更授權書並記載就系爭不動產同意原告在買方出價達270萬元整時，即予以成交，並授權原告立即代理被告收受定金（見本院卷第28頁），足見兩造間系爭契約、委託書、不動產銷售契約變更授權書係約定原告為被告所有之系爭不動產出售之媒介，且約定以系爭不動產成交之買賣價金之百分之四作為原告之報酬，是本件應屬居間契約無訛，合先敘明。

（三）本件請求百分之四之服務費有無理由？

- 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條前段定有明文。民法第572條前段立法意旨，在於居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，故以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允；若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。又按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%或一個半月之租金，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條定有明文。

2.系爭契約第10條規定：「委託人如有下列情形之一者，視為委託人已完成仲介之義務，委託人除應支付委託銷售價格百分之四之服務報酬外，並應支付委託銷售價格百分之二之違約金．．．三、買方書面承購價格已達委託人之最低委託銷售價格，而委託人卻拒絕簽署確認者；或委託人簽署確認後卻不履行簽訂買賣契約書之義務者」。經查，本件被告於107年11月19日簽立系爭契約書，並於108年3月18日簽立不動產銷售契約變更授權書約定買方價格達270萬元即予以成交以如前述，然被告於108年8月1日將系爭不動產以買賣原因移轉給第三人，竟於移轉後仍與原告於108年8月6日簽立委託書，並經原告通知履行契約未果，此情已達系爭契約第10條所稱「委託人簽署確認後卻不履行簽訂買賣契約書之義務者」，揆諸首開說明，本件約定百分之四之服務報酬亦無不法，是原告以承購價格百分之四即108,000元（計算式：2,700,000 X 0.04 = 108,000元），即屬有據，應予准許。

（四）本件主張百分之二違約金有無理由？

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。次按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

2.經查，依前開所述，本件已達系爭契約第10條所生之契約效力，是被告應負起違約責任，原告依系爭契約第10條請求違約金亦屬有據，然原告請求違約金以承購價格之百分之二即54,000元（計算式：2,700,000 X 0.02 = 54,000

元) 是否有理，本院審酌本件報酬金額為108,000 元，而違約金係報酬之半數，然揆諸首開說明，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6 % 本件既屬可歸責於被告所致債務不履行，自無有原告向買方收取報酬之情形，是原告所獲取之報酬總額為系爭不動產承購價格之4%，再加計違約金2%後亦無超過前開所述報酬總額不得超過成交價金6%之數額。准此，本院認為原告主張被告應給付54,000元之違約金，亦屬有據，應予准許。

(五) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229 條、第203 條分別定有明文。本件起訴狀繕本業於於108 年9 月2 日、108 年8 月29日分別寄存送達至桃園市政府警察局龍潭分局中興派出所、新北市政府警察局中和分局錦和派出所，此有本院送達證明2 份（見本院卷第14頁至第15頁）在卷可參，並於000 年0 月00日生送達效力，故原告請求被告給付服務報酬108,000 元及違約金54,000元，共計162,000 元（計算式：108000+54000=162000）及自起訴狀繕本送達翌日即108 年9 月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。

四、綜上所述，本件原告依系爭契約第10條請求被告給付服務報酬及違約金162,000元，及自108 年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款

規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 108 年 10 月 29 日  
中壢簡易庭 法官 方楷烽

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 10 月 29 日  
書記官 張季容